

**Университет международного бизнеса
«Graduate School of Business»
Кафедра «Финансов и Учета»**

**«Утверждаю»
Президент УМБ
Мурзабекова С.В.
« 2 _____ 2017г.»**



**Учебная программа
вступительных экзаменов в магистратуру
направление подготовки
6M090800 «Оценка»**

Алматы, 2017

Учебная программа вступительных экзаменов в магистратуру составлена на основании Типовых правил приема на обучение в организации образования, реализующие профессиональные учебные программы послевузовского образования, утвержденных Постановлением Правительства РК от 19 января 2012 года № 109, для проведения вступительных экзаменов в магистратуру научно-педагогического и профильного направления по специальности (шифр) - **6M090800 – «Оценка»**

Одобрено на заседании Приемной комиссии, протокол № 11 от «02» сентября 2017г.

Учебная программа вступительных экзаменов обсуждена на заседании кафедры «Финансов и Учета», протокол № 15 от «04» апреля 2017г.

Проректор по учебной и методической работе, к.т.н., доцент



А.М. Махметова

Директор «Graduate School of Business»



А.М.Бектурганова

Зав. кафедрой «Финансов и Учета»
к.э.н., доцент



И.Х. Тусеева

1. Принципы и критерии оценки знаний на вступительных экзаменах

На экзамене оценивается уровень владения материалом в рамках вопросов Учебной программы по вступительным экзаменам в магистратуру, способность артикулировать необходимыми данными, базовыми понятиями и категориями, самостоятельно разрешить поставленную задачу и компетентно обосновать собственную точку зрения по поставленным вопросам. Оценки выставляются по следующим критериям:

"Отлично" - лицо, сдающее вступительный экзамен демонстрирует исчерпывающие знания по вопросам вступительного экзамена, исключительную профессиональную эрудицию и способность корректного и логически точного, всеобъемлющего изложения материала.

"Хорошо" - лицо, сдающее вступительный экзамен показывает свою компетентность в исследуемом вопросе с отдельными формальными погрешностями, при этом обладает креативными способностями самостоятельно обнаружить истину.

"Удовлетворительно" - лицо, сдающее вступительный экзамен удовлетворительно владеет информационным материалом, слабо прослеживает логические взаимосвязи отдельных частей экзаменационных вопросов, не способен самостоятельно критически мыслить и создавать конструктивные стратегии разрешения проблемы.

"Неудовлетворительно" - лицо, сдающее вступительный экзамен не освоил информационно-аналитический материал вступительного экзамена, навыки логического мышления не развиты, не раскрыты вопросы, заданные в экзаменационном билете по блоку дисциплин, включенных в экзаменационный билет.

Система перевода оценок по 100-балльной шкале оценок

Буквенная оценка	Цифровой эквивалент баллов	Баллы по 100-балльной шкале оценок	Баллы по 4-балльной шкале оценок
A	4,0	95-100	отлично
A ⁻	3,67	90-94	
B ⁺	3,33	85-89	
B	3,0	80-84	хорошо
B ⁻	2,67	75-79	
C ⁺	2,33	70-74	удовлетворительно
C	2,0	65-69	
C ⁻	1,67	60-64	
D ⁺	1,33	55-59	
D	1,0	50-54	
F	0	0-49	неудовлетворительно

2. Правила апелляции оценки на вступительном экзамене в магистратуру научно-педагогического и профильного направления по специальности 6М090800 – «Оценка»

Поступающий в магистратуру, не согласный с решением Приемной комиссии по процедуре оценки знаний по вступительному экзамену спецпредмету или отбора на бюджетные места в магистратуру, имеет право подать письменное апелляционное заявление.

В апелляционную комиссию включаются в качестве независимых экспертов представители департамента образования, доктора и кандидаты наук из других организаций образования и науки.

После рассмотрения апелляции выносится решение апелляционной комиссии об оценке по экзаменационной работе (как в случае ее повышения, так и понижения).

При возникновении разногласий в апелляционной комиссии по поводу поставленной оценки проводится голосование, и оценка утверждается большинством голосов.

3. Учебная программа по вступительным экзаменам в магистратуру по направлению подготовки специальности 6М090800 – «Оценка» содержит следующие блоки спецдисциплин, включенных в экзаменационные вопросы:

1. Оценка машин и оборудования и транспортных средств
2. Оценка земли и земельный кадастр
3. Теоретические основы оценки

Содержание 1 блока вступительного экзамена по спецдисциплине «Оценка машин, оборудования и транспортных средств»

Тема 1. Особенности развития рынка машин и оборудования. Общие определения оценки

Формирование рынка машин, оборудования. Характеристика машиностроительного комплекса Казахстана. Современный парк металлорежущего оборудования и мировые тенденции в машиностроении. Источники финансирования станкостроительных предприятий.

Тема 2. Виды стоимости, принципы и процедуры ее оценки

Общие определения оценки. Виды стоимости. Принципы оценки. Процесс оценки. Постановка задачи. Определение стоимости. Оценочная методология. Цели оценки. Соотношение оценки и уровня стоимости.

Тема 3. Классификация и идентификация машин и оборудования

Необходимость классификации машин и оборудования. Алгоритм классификации. Способы классификации объектов оценки. Структура

классификатора. Идентификация машин и оборудования. Структура идентификации.

Тема 4. Износ машин и оборудования

Виды износов. Физический износ машин и оборудования. Диагностика износа. Экспертные методы определения величины физического износа. Экономико-статистические методы определения износа. Функциональное устаревание (обесценение). Функциональное устаревание, обусловленное избыточными капитальными затратами. Функциональное устаревание, обусловленное избыточными эксплуатационными расходами.

Тема 5. Затратный подход к оценке

Расчет по цене однородного объекта. Поэлементный (поагрегатный) расчет. Анализ и индексация затрат. Расчет себестоимости и стоимости по укрупненным нормативам.

Тема 6. Затратный подход к оценке

Расчет по цене однородного объекта. Поэлементный (поагрегатный) расчет. Анализ и индексация затрат. Расчет себестоимости и стоимости по укрупненным нормативам.

Тема 7. Доходный подход к оценке машин и оборудования

Метод прямой капитализации дохода (прибыли). Метод дисконтирования чистых доходов. Метод равного эффективного аналога.

Тема 8. Оценка наземных транспортных средств. Определения и классификация наземных транспортных средств

Наземное транспортное средство. Основные эксплуатационные свойства наземного транспортного средства. Что является основными показателями безотказности наземного транспортного средства. Определение активной безопасности. Определение экологической безопасности.

Тема 9. Методическое обеспечение оценки наземных транспортных средств. Методика оценки рыночной стоимости наземных транспортных средств

Точечная оценка. Методы проведения оценки рыночной стоимости наземных транспортных средств к оценке земель. Характеристики сделок с земельными участками. Показатели оценки земель.

Список литературы:

Основная литература:

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А.. Оценка бизнеса. М. Финансы и статистика, 2015 г. 734 стр

2. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости,- СПб, 2015.
3. А.П. Ковалев. Как оценить имущество предприятия. М. Финанстатинформ, 2012 г. 74 стр.
4. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. д.э.н. В.В.Григорьева – М., Инфра –М.,2012
5. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие. Под редакцией В.Н.Зарубина, В.М.Рутгайзера – М.Дело, 2015г.

Дополнительная литература:

1. С.К.Дияров. Оценка недвижимости. Алматы, 2015 г. 279 стр.
2. Техническая экспертиза автомобилей ВАЗ. Инструкция ИД 37.101.027-94 (взамен ИД 132.37.101.027-77). АО «АвтоВАЗ», АвтоВАЗтехобслуживание. Тольяти, 2010.36 с.
3. Земельные ресурсы Казахстана (краткий сборник о состоянии и использовании земель) – Астана, 2010г.
4. Коростылев В.В. Оценка недвижимости. М. Финансы и статистика, 2011 г.
5. Международные стандарты оценки МСО – 1-4. под ред. И.Л.Артеменкова. М., МКСОН, РОО, 2011г. 1 том. 437 стр.
6. Материалы республиканского научно-практического семинара «Современные проблемы оценки имущественных комплексов» КазНТУ 28-30 марта 2012 г.

Нормативные и законодательные акты:

1. Гражданский кодекс Республики Казахстан (*с изменениями и дополнениями по состоянию на 27.02.2017 г.*)
2. Закон РК «Об оценочной деятельности». Алматы, изд-во «Данекер», 2009 г. (*с изменениями и дополнениями по состоянию на 27.02.2017 г.*)
3. Техническая экспертиза автомобилей ВАЗ. Инструкция ИД 37.101.027-94 (взамен ИД 132.37.101.027-77). АО «АвтоВАЗ», АвтоВАЗтехобслуживание. Тольяти, 2010.36 с.
4. Земельные ресурсы Казахстана (краткий сборник о состоянии и использовании земель) – Астана, 2012г.

Содержание 2 блока вступительного экзамена по спецдисциплине «Оценка земли и земельный кадастр»

Тема 1. Процесс оценки. Подходы к проведению земельно-оценочных работ

Определение задачи. Составление плана оценки. Сбор и проверка информации. Расчет стоимости оцениваемого участка земли. Согласование.

Отчет о результате оценки стоимости. Полный отчет состоит из двух частей: официальных данных и пояснительной записки.

Тема 2. Оценка различных категорий земель

Оценка земель сельскохозяйственного назначения.
Оценка земель садоводческих, огороднических и дачных объединений.
Оценка земель лесного фонда.
Оценка земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения. Оценка земель водного фонда.

Тема 3. Определение рыночной стоимости земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка. Затратный подход. Сравнительный подход. Доходный подход. Основные принципы оценки рыночной стоимости земельного участка. Определение варианта лучшего и наиболее эффективного использования. Последовательность анализа лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.

Тема 4. Определение варианта наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с имеющимися улучшениями.

Определение варианта лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с имеющимися улучшениями. Примеры расчета. Методы определения инвестиционной стоимости земельного участка.

Тема 5. Организационно-экономические механизмы ипотеки земли.

Оценка залоговой стоимости земельных участков. Максимально возможная величина кредита или залоговая стоимость. Примеры расчета. Рекомендации по оценке. Закладная. Составление и выдача закладной. Право залога. Регистрация владельцев закладной.

Тема 6. Государственная регистрация ипотеки. Методы оценки земельных участков

Государственная регистрация ипотеки. Исправление технических ошибок в регистрационной записи об ипотеке. Потенциал земли. Анализ рыночного спроса. Шесть элементов сравнения. Метод оценки по остаточной стоимости. Метод переноса. Метод капитализации земельной ренты. Примеры решения.

Список литературы:

Основная литература:

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А.. Оценка бизнеса. М. Финансы и статистика, 2015 г. 734 стр
2. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости,- СПб, 2015.
3. А.П. Ковалев. Как оценить имущество предприятия. М. Финанстатинформ, 2012 г. 74 стр.

4. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. д.э.н. В.В.Григорьева – М., Инфра –М.,2012
5. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие. Под редакцией В.Н.Зарубина, В.М.Рутгайзера – М.Дело, 2015г.

Дополнительная литература:

1. С.К.Дияров. Оценка недвижимости. Алматы, 2015 г. 279 стр.
2. Техническая экспертиза автомобилей ВАЗ. Инструкция ИД 37.101.027-94 (взамен ИД 132.37.101.027-77). АО «АвтоВАЗ», АвтоВАЗтехобслуживание. Тольяти, 2010.36 с.
3. Земельные ресурсы Казахстана (краткий сборник о состоянии и использовании земель) – Астана, 2010г.
4. Коростылев В.В. Оценка недвижимости. М. Финансы и статистика, 2011 г.
5. Международные стандарты оценки МСО – 1-4. под ред. И.Л.Артеменкова. М., МКСОН, РОО, 2011г. 1 том. 437 стр.
6. Материалы республиканского научно-практического семинара «Современные проблемы оценки имущественных комплексов» КазНТУ 28-30 марта 2012 г.

Нормативные и законодательные акты:

1. Гражданский кодекс Республики Казахстан (*с изменениями и дополнениями по состоянию на 27.02.2017 г.*)
2. Закон РК «Об оценочной деятельности». Алматы, изд-во «Данекер», 2009 г. (*с изменениями и дополнениями по состоянию на 27.02.2017 г.*)

Содержание 3 блока вступительного экзамена по специальности «Теоретические основы оценки»

Тема 1. Предмет, методы и задачи курса оценка и теоретические основы оценки. Понятия, применяемые в оценке: стоимость, цена, затраты

Место предмета в системе экономических дисциплин, изучающих рыночные отношения в экономике Казахстана. Нормативные документы, регулирующие оценочную деятельность. Международные стандарты оценки. Основные задачи курса по изучению теории оценки.

Существующие определения, применяемые в понятиях стоимости. Потребность в оценке стоимости. Виды стоимости. Отличие стоимости от цены и затрат. Стоимость в обмене. Стоимость в пользовании.

Тема 2. Характеристики рынков недвижимости, виды стоимостей

Открытые и конкурентные рынки. Особенности рынка недвижимости. Локальные рынки недвижимости. Неэластичность предложения на рынке недвижимости. Продавцы и покупатели на рынке недвижимости.

Тема 3. Принципы оценки. Факторы производства

Принципы полезности, замещения, ожидания, соответствия, эффекта прогрессии, сбалансированности, конкурентности, наилучшего и эффективного использования, экономического разделения. Факторы производства: земля, капитал, труд. Жизненные циклы. Законы убывающей отдачи, предложения и спроса. Экономический размер. Вклад.

Тема 4. Основные подходы, используемые в оценке

Понятие об абсолютных величинах, значение и виды.

Понятие об относительных величинах, способы их выражения.

Виды относительных величин, их использование в экономическом исследовании.

Тема 5. Обзор основных инструментов оценки недвижимости и методов капитализации

Период окупаемости. Валовый рентный мультипликатор. Общая ставка дохода. Ставки денежных поступлений на собственный капитал. Чистый располагаемый доход. Общие годовые поступления на собственный капитал. Чистая текущая стоимость. Техника Элвуда. Обзор коэффициентов капитализации.

Тема 6. Сложный процент, дисконтирование и аннуитеты

Накопленная стоимость единицы. Таблицы сложного процента. Правило 72-х. более частое накопление. Дискретное и непрерывное накопление. Использование калькулятора для расчета по сложному проценту. Текущая стоимость реверсии. Формула расчета текущей стоимости реверсии. Текущая стоимость аннуитета. Авансовый аннуитет. Использование «расщепленных» коэффициентов.

Тема 7. Капитализация дохода по методам физического остатка

Экономика земли – теория остатка. Теория остатка для зданий. Техника остатка для собственности в целом. Техника общего физического коэффициента капитализации, оценка отдачи с учетом предполагаемых цен перепродажи.

Тема 8. Анализ финансовой отчетности и коэффициентов

Коэффициенты рассчитанные при анализе баланса. Коэффициенты, рассчитанные по данным отчета о движении денежных средств. Анализ финансовых коэффициентов.

Тема 9. Анализ инструментов финансирования. Ипотечный кредит

Постоянный ипотечный кредит. Расчет суммы платежа. Кредитная постоянная. Расчет основной суммы кредита. Расчет срока кредита. Расчет ставки процента. График погашения кредита. Кредитные дисконты и отдача по кредитам. Расчет кредитных дисконтов при заданной отдаче. Кредитные

дисконты и досрочное погашение кредита. Кредиты с «шаровым» платежом. Кредиты с фиксированным платежом основной суммы. Нарастающие платежи. Обратный аннуитет. Переменная ставка. Завершающая ипотека. Добавленный процент.

Тема 10. Ипотечно - инвестиционная техника Элвуда

Формула Элвуда. Использование «С-таблиц» Элвуда. Техника Элвуда с ипотечным долгом. Расчет коэффициентов Элвуда по методу инвестиционной группы. Построение С-фактора.

Тема 11. Затратный подход в оценке. Оценка износа. Стоимость замещения

Затраты и стоимость. Полная стоимость воспроизводства и полная стоимость замещения. Методы оценки полной стоимости строительства. Прямые и косвенные затраты. Оценка износа. Физический износ. Функциональный износ.

Тема 12. Подход прямого сравнительного анализа продаж

Этапы применения подхода прямого сравнительного анализа продаж. Парные продажи. Общая группировка. Единица сравнения. Застроенные участки. Оценка проектов на основе соотношения дохода и цены продажи. Валовый рентный мультипликатор.

Тема 13. Доходный подход в оценке

Методология, основанная на доходном подходе в оценке. Текущая и будущая стоимости оценки. Место доходного подхода в оценке рыночной стоимости объектов оценки. Процесс оценки.

Тема 14. Определение рыночной стоимости объекта

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости на основе суммирования трех подходов оценки. Удельный вес каждого подхода в зависимости от цели оценки.

Тема 15. Факторы, влияющие на величину оценочной стоимости

Стоимость объекта в зависимости от расположения недвижимости. Экономическая, политическая и социальная ситуация – факторы, непосредственно влияющие на стоимость объекта оценки.

Список литературы:

Основная литература:

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А.. Оценка бизнеса. М. Финансы и статистика, 2015 г. 734 стр
2. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости,- СПб, 2015.
3. А.П. Ковалев. Как оценить имущество предприятия. М. Финанстатинформ, 2012 г. 74 стр.

4. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. д.э.н. В.В.Григорьева – М., Инфра –М.,2012
5. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие. Под редакцией В.Н.Зарубина, В.М.Рутгайзера – М.Дело, 2015г.

Дополнительная литература:

1. С.К.Дияров. Оценка недвижимости. Алматы, 2015 г. 279 стр.
2. Техническая экспертиза автомобилей ВАЗ. Инструкция ИД 37.101.027-94 (взамен ИД 132.37.101.027-77). АО «АвтоВАЗ», АвтоВАЗтехобслуживание. Тольяти, 2010.36 с.
3. Земельные ресурсы Казахстана (краткий сборник о состоянии и использовании земель) – Астана, 2010г.
4. Коростылев В.В. Оценка недвижимости. М. Финансы и статистика, 2011 г.
5. Международные стандарты оценки МСО – 1-4. под ред. И.Л.Артеменкова. М., МКСОН, РОО, 2011г. 1 том. 437 стр.
6. Материалы республиканского научно-практического семинара «Современные проблемы оценки имущественных комплексов» КазНТУ 28-30 марта 2012 г.

Нормативные и законодательные акты:

1. Гражданский кодекс Республики Казахстан (с изменениями и дополнениями по состоянию на 27.02.2017 г.)
2. Закон РК «Об оценочной деятельности». Алматы, изд-во «Данекер», 2009 г. (с изменениями и дополнениями по состоянию на 27.02.2017 г.)